

СЪД НА ЕВРОПЕЙСКИТЕ ОБЩНОСТИ
TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SODNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
AZ EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-GUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
CURTEA DE JUSTIȚIE A COMUNITĂȚILOR EUROPENE
SÚDNY DVOR EURÓPSKÝCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Υπηρεσία Τύπου και Πληροφόρησης

ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 70/07

11 Οκτωβρίου 2007

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-117/06

Möllendorf και Möllendorf-Niehuus

**ΔΕΝ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΑΓΜΑΤΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΝ ΕΝ ΤΩ
ΜΕΤΑΞΥ ΤΟ ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΚΑΙΟ ΕΠΕΒΑΛΕ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΔΕΣΜΕΥΣΕΩΣ ΤΩΝ
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΠΟΡΩΝ ΤΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ**

Η οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο, προϋπόθεση αναγκαία για την κτήση της κυριότητας ακινήτου στη Γερμανία, απαγορεύεται αν ο αγοραστής περιλαμβάνεται στον κατάλογο των προσώπων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν

Στο γερμανικό δίκαιο, η κυριότητα επί ακινήτου δεν αποκτάται απευθείας από τη σύναψη με συμβολαιογραφική πράξη συμβάσεως πώλησεως μεταξύ πωλητή και αγοραστή, αλλά απαιτείται, επιπλέον, προκειμένου αυτή να εκτελεστεί, η σύναψη μεταξύ των δύο συμβαλλομένων συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας, καθώς και η μεταγραφή της συμφωνίας αυτής στο υποθηκοφυλακείο.

Οι κυρίες Möllendorf έχουν στην κυριότητά τους ένα οικοδομημένο ακίνητο στο Βερολίνο. Τον Δεκέμβριο του 2000 δέχθηκαν, με συμβολαιογραφική πράξη, να πωλήσουν το εν λόγω ακίνητο σε τρεις αγοραστές. Η συμφωνία προέβλεπε, επιπλέον, ότι το τίμημα πρέπει να έχει ήδη καταβληθεί στις πωλήτριες πριν την οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο.

Ωστόσο, η αρμόδια αρχή, το Grundbuchamt, δεν δέχθηκε την οριστική μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβίβασης της κυριότητας, με την αιτιολογία ότι ένας από τους τρεις αγοραστές περιλαμβανόταν στον κατάλογο των προσώπων σε βάρος των οποίων εφαρμόζεται η επιβαλλόμενη από το κοινοτικό δίκαιο δέσμευση κεφαλαίων λόγω της σχέσεώς τους με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα ή τους Ταλιμπάν.

Το δικαστήριο που επιλαμβάνεται της προσφυγής κατά της αποφάσεως αυτής έθεσε στο Δικαστήριο το ερώτημα αν οι διατάξεις του κανονισμού 881/2002¹ όντως απαγορεύουν τη μεταγραφή της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας σε αγοραστή ο οποίος, κατόπιν της συνάψεως της συμβάσεως πωλήσεως, περιελήφθη στον προσαρτώμενο στον κανονισμό κατάλογο.

Το Δικαστήριο δίδει καταφατική απάντηση στο ερώτημα αυτό. Διαπιστώνει ότι ένα οικοδομημένο ακίνητο αποτελεί οικονομικό πόρο ο οποίος, βάσει του κανονισμού, δεν πρέπει να τίθεται στη διάθεση των περιλαμβανόμενων στον κατάλογο προσώπων. Η οριστική μεταγραφή στο υποθηκοφυλακείο ισοδυναμεί με διάθεση του ακινήτου στον αγοραστή, δεδομένου ότι, στο γερμανικό δίκαιο, μόνον κατόπιν της πράξεως αυτής μπορεί ο αγοραστής να συστήσει υποθήκη και, κυρίως, να διαθέσει ελευθέρως το ακίνητο.

Το Δικαστήριο κρίνει ότι η απαγόρευση εκτελέσεως δικαιοπραξιών έχει εφαρμογή ανεξαρτήτως της οικονομικής σχέσεως μεταξύ των παροχών που συμφωνήθηκαν και ακόμη και αν ολοκληρώθηκαν ήδη πολλά στάδια της δικαιοπραξίας πριν την εφαρμογή της απαγορεύσεως αυτής στον συμβαλλόμενο.

Η εφαρμογή της απαγορεύσεως δεν θίγεται ούτε από τα αποτελέσματα που συνεπάγεται από πλευράς εθνικού δικαίου. Επί του σημείου αυτού, το αιτούν δικαστήριο διερωτήθηκε επί της συμβατότητας της υποχρεώσεως των πωλητριών περί επιστροφής του οικείου ποσού ελλείψει μεταγραφής της συμφωνίας περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο υποθηκοφυλακείο. Το Δικαστήριο απαντά ότι στο αιτούν δικαστήριο απόκειται να εξετάσει αν η ενδεχόμενη επιστροφή των καταβληθέντων από τις πωλήτριες ποσών αποτελεί δυσανάλογη προσβολή του δικαιώματός τους ιδιοκτησίας.

Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημερώσεως, το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.

Γλώσσες στις οποίες διατίθεται: CS ES DE EL EN FR IT HU NL PL SK

Το πλήρες κείμενο της αποφάσεως βρίσκεται στην [ιστοσελίδα](#) του Δικαστηρίου. Μπορείτε, κατά κανόνα, να το συμβουλευθείτε από τις 12 το μεσημέρι, ώρα κεντρικής Ευρώπης, κατά την ημερομηνία της δημοσιεύσεως της αποφάσεως.

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με την κα Estella Cigna Αγγελίδα

Τηλ.: (00352) 4303 2582 Fax: (00352) 4303 2674

¹ Κανονισμός (ΕΚ) 881/2002 του Συμβουλίου, της 27ης Μαΐου 2002, για την επιβολή συγκεκριμένων περιοριστικών μέτρων κατά ορισμένων προσώπων και οντοτήτων που συνδέονται με τον Οσάμα Μπιν Λάντεν, το δίκτυο της Αλ Κάιντα και τους Ταλιμπάν.